

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH
(STUDI KASUS DI KAMPUNG JOYODININGRATAN
KRATONAN SURAKARTA)**



SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Hukum Ekonomi (Muamalat) Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh
Gelar Sarjana Syariah (S. Sy)

Oleh:
Nabilla
NIM: I 000 11 0007
NIRM: 11/X/02.1.2/0238

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2015**

NOTA DINAS PEMBIMBING

Surakarta

Surakarta, 6 April 2015
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah
di
Surakarta.

Assalamu'alaikum wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan
Skripsi yang berjudul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD PERJANJIAN SEWA- MENYEWA RUMAH

**(STUDI KASUS DI KAMPUNG JOYODININGRATAN KRATONAN
SURAKARTA)**

yang ditulis oleh:

Nama : Nabilla
NIM/NIRM : I000110007 / 11/X/02.1.2/0238.
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Syariah)

saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan untuk
dimunaqasyahkan dalam rangka memperoleh gelar sarjana Hukum Ekonomi
Syariah (Syariah)

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Pembimbing I,



M. Muhtarom, SH. MH.

Pembimbing II,



Nurul Huda, M.Ag



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jl.A.Yani Tromol Pos I-Pabelan Kartasura, Telp. (0271) 717417, Fax (0271)715448 Surakarta 57102

PENGESAHAN

Skripsi berjudul :TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH (STUDI
KASUS DI KAMPUNG JOYODININGRATAN
KRATONAN SURAKARTA)

Penyusun : Nabilla

NIM : I000110007

NIRM : 11/X/02.1.2/0238

Fakultas : Agama Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Syariah)

Tanggal Ujian : 15 April 2015

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Syariah (S.Sy.).

Surakarta, 23 April 2015

Dekan


(Dr. M. Abdul Fattah Santoso, M.Ag.)

Penguji I



(M. Muhtarom, SH. MH.)

Penguji II



(Nurul Huda, M.Ag.)

Penguji III



(Dr. Imron Rosyadi, M. Ag.)

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

N a m a : Nabilla
N I M : I000110007
N I R M : 11/X/02.1.2/0238
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Syariah)

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah dirujuk sumbernya.

Surakarta, 6 April 2015

Saya yang menyatakan,



Nabilla

NIM: I000110007

NIRM: 11/X/02.1.2/0238

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكُتُبْ بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكُتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي
عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang menulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya” (Q.S Al-Baqarah: 282).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاَنُ
قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۚ اْعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ
بِمَا تَعْمَلُونَ [٥:٨]

“Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan kebenaran karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, membuat kamu cenderung untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa, Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan .” (Q.S Al-Maidah: 8).

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur berkat nikmat dari Allah Swt dan suri tauladan Nabi Muhammad Saw, penulis bisa mengarungi kehidupan ini dan mengetahui yang hitam dan yang putih, melalui karya sederhana ini penulis persembahkan untuk :

1. Bapak (Abiku) Umar Hasan Baraja dan Ibu (Mamaku) Dina Salim Sungkar yang selalu memberikan semangat dan do'anya buat penulis.
2. Nenek ku Fetum Faraj Sungkar dan Kakek ku Salim Bakran Sungkar (Alm) dan Kakek ku Hasan Umar Baraja dan Nenek ku Turayah Sungkar yang telah mendukung berjalannya skripsi ini.
3. Keluargaku tercinta yang telah memberikan perhatian dan cintanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Terima kasih atas dukungannya dari teman-teman satu angkatan 2011 di Fakultas Agama Islam khususnya jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Syariah).

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

1. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|------------|--------|--------------------|-----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | ba' | B | Be |
| ت | ta' | T | Te |
| ث | sa' | Ṣ | Es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | ḥa' | ḥ | Ha (dengan titik di bawah) |
| خ | kha' | Kh | Ka dan Ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Ḍal | Ḍ | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | ra' | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | Es dan Ye |
| ص | ṣād | ṣ | Es (dengan titik di bawah) |
| ض | ḍaḍ | ḍ | De (dengan titik di bawah) |
| ط | ṭa' | ṭ | Te (dengan titik di bawah) |
| ظ | ẓa' | ẓ | Zet (dengan titik di bawah) |
| ع | ‘ain | ‘ | Koma terbalik ke atas |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | fa' | F | Ef |
| ق | Qāf | Q | Qi |
| ك | Kāf | K | Ka |
| ل | Lam | L | El |
| م | Mim | M | Em |
| ن | Nun | N | En' |
| ه | ha' | H | Ha |
| ء | Hamzah | ` | Apostrof |
| ي | ya' | Y | Ye |

2. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap

| | | |
|--------|---------|--------|
| عِدَّة | Ditulis | ‘iddah |
|--------|---------|--------|

3. Ta’ marbūtah

a. Bila dimatikan ditulis h

| | | |
|------|---------|--------|
| هبة | Ditulis | Hibah |
| جزية | Ditulis | Jizyah |

(ketentuan ini tidak diberlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya). Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan “h”.

| | | |
|----------------|---------|-------------------|
| الأولياء كرامة | Ditulis | karāmah al-aulyā’ |
|----------------|---------|-------------------|

b. Bila ta’ marbūtah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah, dan dammah ditulis “t”

| | | |
|------------|---------|---------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | zakātul fitri |
|------------|---------|---------------|

4. Vokal Pendek

| | | | |
|---|--------|---------|---|
| َ | kasrah | Ditulis | I |
| َ | fathah | Ditulis | A |
| ُ | dammah | Ditulis | U |

5. Vokal Panjang

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------------|
| fatḥah + alif → contoh: جاهلية | Ditulis | ā → jāhiliyah |
| fatḥah + alif layyinah → contoh: يسعى | Ditulis | ā → yas‘ā |
| kasrah + ya’ mati → كريم | Ditulis | ī → karīm |
| ḍammah + wāwu mati → فروض | Ditulis | ū → furūd |

6. Vokal Rangkap

| | | |
|-----------------------------------|---------|---------------|
| fatḥah + ya’ mati → contoh: بينكم | Ditulis | ai → bainakum |
| fatḥah + wāwu mati → contoh: قول | Ditulis | Au → qaulun |

7. Huruf Sandang “ال”

Kata sandang “ال” ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan tanda penghubung “-“, baik ketika bertemu dengan huruf qamariyyah maupun huruf syamsiyyah; contoh :

| | | |
|-------|---------|-----------|
| القلم | Ditulis | al-qalamu |
| الشمس | Ditulis | al-syamsu |

8. Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital;

| | | |
|-------------------|---------|--------------------------------|
| وما محمد الا رسول | Ditulis | Wa mā Muḥammadun illa rasūl |
|-------------------|---------|--------------------------------|

ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi setiap manusia. Namun demikian, tidak semua manusia mampu memenuhinya dengan memiliki rumah sendiri karena keterbatasan kondisi ekonomi dan biaya. Maka sewa rumah sebagai tempat tinggal, merupakan alternatif bagi sikap manusia yang belum memiliki atau tempat tinggal sendiri. Masyarakat di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) kratonan Surakarta pada umumnya mayoritas beragama Islam. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta menyewakan rumah karena memiliki rumah lebih dari satu dan sebagai tambahan penghasilan. Bisnis ini adalah bisnis yang syaratnya dengan resiko, sehingga memerlukan penyelesaian yang benar sesuai dengan prinsip *Ijārah* dalam Islam apabila terjadi wanprestasi ataupun penyimpangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tujuan hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa rumah di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta. Apa saja masalah yang timbul dan apakah penyelesaiannya sudah sesuai dengan prinsip *Ijārah* dalam Islam. Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan keilmuan tentang tinjauan hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa-menyewa rumah serta penyelesaian wanprestasi maupun masalah yang lainnya yang sesuai dengan prinsip *Ijārah* dalam Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan analisis data secara deskriptif kualitatif. Data tersebut diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi yang penulis lakukan di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta secara langsung. Untuk menarik kesimpulan dari data tersebut penulis menggunakan pendekatan normatif, yaitu kesesuaian antara data lapangan dengan hukum Islam.

Kesimpulan dari tulisan ini adalah bahwa akad perjanjian sewa rumah di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta telah sesuai dengan hukum Islam, hanya saja sebagian belum menerapkan salah satu azas hukum kontrak dalam Islam yaitu *Al-Kitābah* (Tertulis). Tentang perintah untuk pembuatan perjanjian secara tertulis, jika suatu saat terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka para pihak memiliki alat bukti.

Kata Kunci : *Prinsip Ijārah Dalam Islam, Azaz-Azas Hukum Islam, Akad Sewa Rumah.*

KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي أَنْعَمَ عَلَيْنَا بِنِعْمَةِ الْإِيمَانِ وَالْإِسْلَامِ. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ
وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ، وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ لَا نَبِيَّ بَعْدَ، اللَّهُمَّ
صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَى خَيْرِ الْأَنْبَاءِ، نَبِيِّنَا مُحَمَّدٍ وَآلِهِ وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ. أَمَّا بَعْدُ

Dengan mengucapkan *Alḥamdulillāh Rabbil'alamīn* dalam mengawali skripsi ini, dan atas segala nikmat, hidayah dan ridho Allah *Subḥānahu wa Ta'ālā*. Patutlah kiranya bila puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat-Nya, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.

Ikhtiar penulis dalam skripsi ini sudah semaksimal mungkin, namun demikian penulisan skripsi ini masih banyak kekurangannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis hargai.

Dalam kesempatan ini, dengan tulus ikhlas penulis sampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Dr. M. A. Fattah Santoso, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Dr. Imron Rosyadi, M.Ag., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Syariah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.

3. Bapak Muhammad Muhtarom, SH. MH. , selaku pembimbing I yang telah menyediakan waktu dan memberi bimbingan serta pengarahan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat selesai.
4. Bapak Nurul Huda, M.Ag., selaku pembimbing II, yang dengan sabar, penuh perhatian serta meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memberi petunjuk dan saran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi bekal pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
7. Seluruh Staf Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
8. Kepada Bapakku dan Ibuku serta keluarga yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil, serta bimbingan dan do'a restu yang diberikan kepada penulis.
9. Rekan-rekan dan semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu terwujudnya skripsi mendapat balasan dari Allah Swt. Skripsi ini hanyalah karya manusia

biasa, penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun akan selalu penulis harapkan, dan semoga tulisan sederhana ini bermanfaat dan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan kita, sehingga kita menjadi umat yang berilmu dan dimuliakan Allah Swt.

Surakarta, 6 April 2015

Penulis,

(Nabilla)

DAFTAR ISI

| | |
|--------------------------------------------------------|--------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN | iv |
| HALAMAN MOTTO | v |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | vi |
| HALAMAN TRANSLITERASI | vii |
| HALAMAN ABSTRAK | xi |
| KATA PENGANTAR | xii |
| DAFTAR ISI | xv |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Penelitian | 4 |
| D. Manfaat Penelitian | 4 |
| BAB II : LANDASAN TEORI | 6 |
| A. Tinjauan Pustaka | 6 |
| B. Tinjauan Teoritik | 7 |
| A. Prinsip-prinsip Akad Sewa Menyewa dalam Islam | 7 |
| 1. Akad Sewa Menyewa dalam Islam | 7 |
| a. Pengertian Akad | 7 |
| b. Pembentukan Akad | 9 |
| c. <i>Ijārah</i> | 10 |
| d. Dasar Hukum <i>Ijārah</i> | 11 |
| e. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> | 12 |
| 1. Rukun <i>Ijārah</i> | 12 |
| 2. Syarat <i>Ijārah</i> | 13 |
| f. Macam-macam <i>Ijārah</i> | 14 |
| g. Hak dan Kewajiban dalam <i>Ijārah</i> | 15 |
| 1. Hak Allah | 16 |
| 2. Hak Manusia | 19 |
| 3. Hak Gabungan | 19 |
| h. Resiko | 23 |
| i. Mengulang Sewakan | 24 |
| j. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i> | 24 |
| 2. Wanprestasi Serta Akibat-akibatnya | 27 |
| a. Pengertian Wanprestasi | 27 |
| b. Akibat dari Wanprestasi | 28 |
| BAB III : METODE PENELITIAN | 29 |
| A. Jenis dan Pendekatan Penelitian | 29 |

| | |
|-------------------------------------------------|----|
| a. Jenis Penelitian | 29 |
| b. Pendekatan Penelitian | 29 |
| B. Tempat dan Penentuan Subjek Penelitian | 29 |
| a. Tempat | 29 |
| b. Penentuan Subjek Penelitian | 30 |
| C. Metode Pengumpulan Data | 31 |
| a. Observasi | 31 |
| b. Wawancara | 32 |
| c. Dokumen | 32 |
| D. Metode Analisis Data | 33 |
| BAB IV : DESKRIPSI DATA PENELITIAN | 34 |
| A. Data Sekunder | 34 |
| 1. Batas Wilayah dan Luas Wilayah | 34 |
| 2. Keadaan Sosial dan Ekonomi | 35 |
| 3. Keadaan Bidang Keagamaan | 35 |
| B. Data Primer | 36 |
| 1. Akad Sewa-menyewa Rumah | 36 |
| 2. Hak dan Kewajiban | 38 |
| 3. Resiko | 39 |
| BAB V : ANALISIS DATA | 40 |
| A. Akad Sewa Menyewa Rumah | 40 |
| B. Hak dan Kewajiban Para Pihak | 44 |
| C. Resiko | 47 |
| BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN | 48 |
| A. Kesimpulan | 48 |
| B. Saran | 49 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |